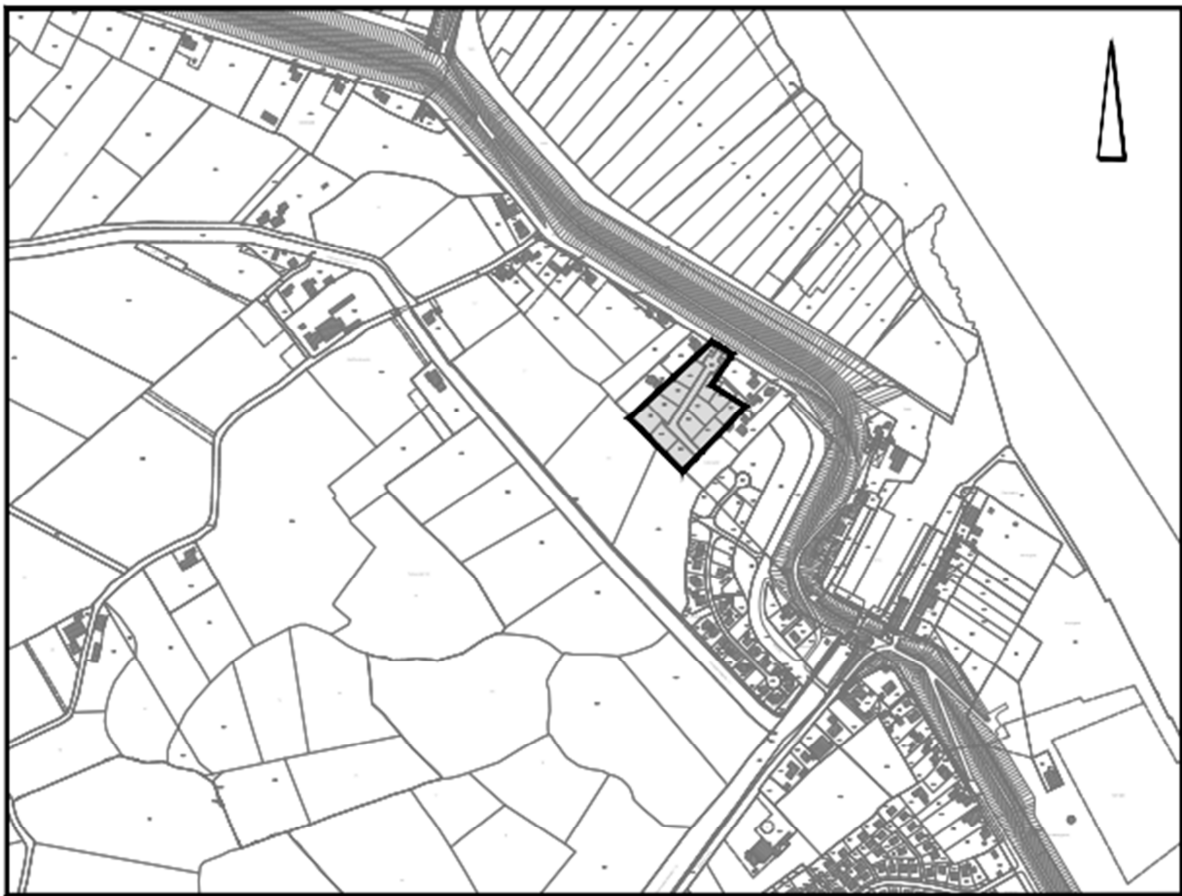


# Gemeinde Butjadingen

## Landkreis Wesermarsch

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Fedderwardersiel“



## Begründung

März 2015

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

### **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3	Lage des Plangebietes .....	2
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>3</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	3
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung .....	3
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	4
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 [2] BauGB .....	4
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 [2] BauGB .....	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	5
3.2.1	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung .....	5
3.2.2	Nachbarschutzrechtliche Belange .....	5
3.2.3	Belange der Ver- und Entsorgung .....	6
3.2.4	Deichschutzzone .....	6
3.2.5	Artenschutzrecht .....	6
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	7
4.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	7
4.4	Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen .....	7
<b>5</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>8</b>
6.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans .....	8
6.2	Ziele des Umweltschutzes .....	8
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>13</b>
7.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	13
7.1.1	Arten und Lebensgemeinschaften .....	13
7.1.2	Boden, Wasser, Klima und Luft .....	16
7.1.3	Landschaft und landschaftsgebundene Erholung .....	16
7.1.4	Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
7.1.5	Wechselbeziehungen .....	17
7.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
7.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	18

7.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	18
7.3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima / Luft .....	18
7.3.3	Auswirkungen auf Landschaft und landschaftsgebundene Erholung .....	19
7.3.4	Auswirkungen auf Mensch, Kultur und Sachgüter .....	19
7.3.5	Auswirkungen auf Wechselwirkungen.....	19
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ..	20
7.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	20
7.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung.....	20
7.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	20
<b>8</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>21</b>
8.1	Verwendete Verfahren sowie Schwierigkeiten .....	21
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	21
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21



# **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 - Fedderwardsiel - der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahr 1967 soll vor allem in Bezug auf festgesetzte Art der baulichen Nutzung geändert werden. Weiterhin sollen Anpassungen an die Ausnutzungsmöglichkeiten und die Baugrenzen vorgenommen werden, um eine Einfügen in die bestehenden baulichen Strukturen in dem Randbereich von Fedderwardsiel zu sichern. Zudem soll auf Baulinien im Weiteren verzichtet werden, weil hierfür ein städtebauliches Erfordernis nicht zu erkennen ist. Insgesamt ist es also Zielsetzung, den Bebauungsplan an die heutigen Rahmenbedingungen anzupassen und gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern, um eine Umsetzung des Baugebietes zu forcieren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete aus. In der Vergangenheit wurden 2 Grundstücke der lt. Parzellierungsplan vorgesehene 12 Grundstücke bebaut (ein / zwei weitere Grundstücke wurden verkauft, sind jedoch noch nicht bebaut). Die sehr schleppende Umsetzung wird v. a. mit der textlichen Festsetzung § 6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes begründet, In dieser waren u. a. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, die ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, von der Auflistung der zulässigen Nutzungen explizit herausgenommen. Dies gilt auch für die übrigen ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“. Die Gemeinde Butjadingen erkennt jedoch derzeit, dass die touristischen Potenziale aufgrund der Lage an der Küste noch nicht ausgeschöpft sind und möchte zur Weiterentwicklung dieses wichtigen Bereiches der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde den Tourismus explizit fördern. Dazu dient auch die Sicherung von Flächen für Ferienwohnungen oder Ferienhäusern.

Die hier in Rede stehende Fläche befindet sich nahe des Hafens und Zentrums von Fedderwardsiel direkt am Deich und ist deshalb für diese Nutzung besonders geeignet.

Zur Sicherung der Maßstäblichkeit der ermöglichten Bebauung werden allerdings Regelungen über die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude und zur Ausprägung der Gebäude getroffen. Auch diese werden an die heutigen Kenntnisse und den Gebäudebestand im Umfeld angepasst. Zusätzlich soll durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das Plangebiet die Gebäudelänge auf 20 m für Einzelhäuser und 24 m für Doppelhäuser begrenzt werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -



BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **1.3 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich Fedderwardersiels südwestlich der Straße „Fedderwarder Deich“ hinter dem Grundstück mit der Hausnummer 3. In westlicher Richtung befinden sich Grünflächen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha. Das Plangebiet ist dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

#### ***Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 (RROP 2003)***

Die Ziele der Regionalplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch zeichnerisch und textlich festgelegt. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in einem Raum, der mit der Funktion der „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ versehen wurde. Zudem ist Fedderwardersiel als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen worden. Sowohl in den Siedlungsbereichen als auch im weiteren Umland sind Erholungsräume zu sichern und funktional weiterzuentwickeln, um den Erholungswert für die Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Mögliche Raumnutzungskonkurrenzen von Schutz- und Nutzfunktionen sind weitgehend zu vermeiden. Die Planungen entsprechen somit den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Weiterhin sind für Fedderwardersiel der Hafen und der Umschlagplatz in den zeichnerischen Darstellungen des RROP festgelegt.

#### ***Flächennutzungsplan***

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als Wohnbauflächen dargestellt. Angrenzend befinden sich in westlicher, südlicher und östlicher Richtung weitere Wohnbauflächen, in nördlicher Richtung Grün- und Versorgungsflächen sowie Sondergebiete für Ferienhäuser.

#### ***Bebauungspläne/ Naturschutzfachliche Eingriffsregelung***

Für die Plangebiete gilt der Bebauungsplan Nr. 6 -Fedderwardersiel- der Gemeinde Butjadingen. Der Bebauungsplan setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest. Gemäß Ausnutzungsziffern ist eine maximale Zweigeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 zulässig. Zu Zwecken der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundfläche für Nebengebäude ist auf 25 m<sup>2</sup> beschränkt.

Weiterhin ist geregelt, dass freistehende Ställe und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Gemäß der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu berücksichtigenden Fassung der BauNVO 1962 waren die Grundflä-



chen von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht auf die zulässigen Grundflächen anzuwenden. Eine 100%ige Versiegelung der Grundstücksflächen war insofern nicht auszuschließen und ist insofern bei der Eingriffsbilanzierung in die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Eingriffsbilanzierung und die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden im Teil II dieser Begründung dokumentiert.

## **2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 in Fedderwardersiel ist die geänderte Zielsetzung der Gemeinde Butjadingen, nach der im Plangebiet auch ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden sollten. Diese Nutzung soll in dem gleichen Rahmen möglich sein wie Wohnnutzungen, so dass hierfür ein Sonstiges Sondergebiet festzusetzen ist. Diese Form von „Nutzungsmix“ ist innerhalb der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nicht möglich, zumal die Gemeinde Butjadingen auch keine prozentualen Vorgaben zur Verhältnismäßigkeit Dauerwohnen / Ferienwohnen tätigen möchte.

Weiterhin soll im Plangebiet eine maßstäbliche Bebauung entstehen, die sich an die angrenzende Bebauung, die durch wenige überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude gekennzeichnet ist, anpasst. Aus diesem Grunde soll eine abweichende Bebauung festgesetzt werden, wobei die abweichende Bauweise dadurch gekennzeichnet ist, dass die Gebäudelängen 20 m für Einzel- und 24 m für Doppelhäuser nicht überschreiten dürfen. Dabei sind an das Gebäude angebaute Garagen oder Carports in der Ermittlung der Gebäudelänge nicht mit einzurechnen.

Aus dem Ursprungsplan übernommen wurde die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung.

## **3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Butjadingen unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

#### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Zulässigkeit von Flachdächern im Plangebiet hinterfragt, zudem sollte eine randlich befindliche Weißdornhecke als zu erhalten festgesetzt werden.

Flachdächer sollen jedoch weiterhin zulässig sein, weil zum Einen bereits ein Gebäude mit Flachdach im Plangebiet steht und zum Anderen dieses das einzige Baugebiet innerhalb der Gemeinde Butjadingen darstellt, in dem Flachdachbauten nicht ausgeschlossen sind. Das Angebot soll erhalten bleiben. Die Weißdornhecke sollte nicht festgesetzt werden, weil die



Hecke ggf. nicht im Plangebiet liegt und von Weißdornhecken Feuerbranderreger auf Obstplantagen ausgehen können.

### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Hinterfragt wurde, wie die Erschließung des Baugebietes gesichert wäre. Die Erschließung erfolgt über eine festgesetzte (private) Verkehrsfläche. Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist eine Differenzierung in private und öffentliche Verkehrsflächen zulässig, dies erfolgt hier. Die Erschließung ist somit gesichert.

Nicht im Plan wurde ein mögliches Bodendenkmal gekennzeichnet, eine frühere Befestigungsanlage. Der Bereich wird in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet, weil in der Örtlichkeit nichts mehr zu erkennen ist und hier bereits ein verbindliches Planungsrecht besteht. Es wird allein die Art der baulichen Nutzung verändert. Es erfolgt allerdings ein Hinweis auf der Planzeichnung über den Umgang mit Fundstellen.

Angeregt wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept. Dem wurde nicht gefolgt. Allein durch Änderung der Art der baulichen Nutzung verändern sich die Auswirkungen auf die Entwässerung des Gebietes nicht, so dass die Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes für entbehrlich gehalten wird. Im Ursprungsbebauungsplan war bereits ausgeführt, dass das Oberflächenwasser durch offene Gräben abgeleitet werden kann.

Weiterhin ergingen redaktionelle Hinweise zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, denen überwiegend gefolgt wurde, sowie Hinweise für die Erschließungsplanung.

#### **3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 [2] BauGB**

In diesem Rahmen ergingen Hinweise zur Anrechenbarkeit von Dachgeschossen auf die Geschossflächenzahl (GFZ) und zur II-Geschossigkeit, zudem sollte die Weißdornhecke im Bereich der nordöstlichen Begrenzung des Plangebietsbereiches festgesetzt werden. Den Anregungen wurde jeweils nicht gefolgt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt, eine Änderung der GFZ ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die GFZ ist jedoch auch nicht entscheidend für die äußere Kubatur eines Gebäudes. Von Bedeutung sind hierbei die Anzahl der Vollgeschosse (in diesem Fall zwei mit der Ermöglichung eines Nicht-Vollgeschosses als Staffel- oder Dachgeschoss), die zulässige Gebäudehöhe (hier max. 10 m) und die zulässige Gebäudelänge (hier max. 20 m für ein Einzel- und 24 m für ein Doppelhaus).

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die festgesetzte maximale Gebäudelänge unmaßstäbliche Gebäude ausgeschlossen werden, ist von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Der Anregung auf Festsetzung der Hecke wurde ebenfalls nicht gefolgt. Die Lage der Hecke ist nicht einwandfrei geklärt, auch seitens der Fachbehörden ergingen keine Hinweise auf eine notwendige Sicherung.



### **3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 [2] BauGB**

Es ergingen Hinweise zur Erschließung, nach denen die Zuwegung zu rückwärtigen Grundstücken durch eine eingetragene Baulast oder durch Miteigentum zu sichern ist. Die Begründung wurde entsprechend geändert. Weiterhin ergingen Hinweise zum Anschluss der Verkehrsfläche an die K 180. Der Anschluss ist aber bereits hergestellt, so dass ein weiterer Handlungsbedarf nicht erkannt wurde

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für das vorliegende Planvorhaben sind prinzipiell folgende Belange von Bedeutung:

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung,
- Nachbarschutz,
- Ver- und Entsorgung
- Deichschutzzone
- Artenschutz

### **3.2.1 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Da die noch entstehenden Gebäude aufgrund bestehenden Bebauungsplanrechts bereits umsetzbar sind und die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl keiner Änderung unterliegt, ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Weiterhin ist zu beachten, dass nach früherem Recht (BauNVO 1962) eine 100%ige Versiegelung zulässig war, die heutige Fassung der BauNVO lässt eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 nur bei besonderen städtebaulichen Gründen zu, die hier jedoch nicht vorliegen. Somit ist unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen um 50 % eine maximale Versiegelung von 60 % des Grundstückes möglich. Insofern verringert sich zukünftig mit der Bebauungsplanänderung der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft.

### **3.2.2 Nachbarschutzrechtliche Belange**

Durch die Bebauungsplanänderung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen sind derzeit nicht zulässig. Sie sollen zukünftig jedoch zugelassen werden. Eine relevante Einschränkung der im Bebauungsplangebiet bestehenden zwei Wohnnutzungen sowie der angrenzenden Wohngebäude wird jedoch nicht gesehen, da durch diese Nutzungen kein erheblicher Störungs- oder Unruhegrad auftreten wird. Zudem entsprechen sie auch dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes, ihnen wird daher bereits ein vergleichsweise niedriger Störungsgrad zugemessen. Insofern gewichtet die Gemeinde ihre städtebauliche Zielsetzung mit einer höheren Nutzungsvielfalt und somit auch die Vermarktbarkeit der Grundstücke höher als potenzielle geringfügige Beeinträchtigungen für die bestehenden Anwohner und die Nachbarschaft. Im Übrigen bietet die Bebauungsplanänderung



auch den Anwohnern im Plangebiet eine höhere Nutzungsvielfalt, zudem wird bei einer schnelleren Umsetzung der Planungen ein Endausbau der Erschließungsanlagen forciert. Auch hiervon profitieren die Anwohner im Plangebiet.

Die Regelung der abweichenden Bauweise sichert das Einfügen der Gebäude in die Nachbarschaft, Betroffenheiten werden dadurch nicht ausgelöst.

### **3.2.3 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist bereits sichergestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen zu erwarten. Die Sicherung der Ver- und Entsorgung ist durch Baulast oder an den Leitungstrassen zu sichern.

### **3.2.4 Deichschutzzone**

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb der Deichschutzzone des Nordseedeiches. Gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 befinden sich allein Verkehrsflächen sowie nicht überbaubare Flächen, so dass die Belange der Deichsicherungszone beachtet bleiben.

### **3.2.5 Artenschutzrecht**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 42 und 43 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung der Bebauungsplanung betroffen sein könnten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um teilweise bereits bebaute Flächen, die übrigen Flächen weisen offensichtlich keine Strukturen auf, deren Versiegelung zu artenschutzrechtlichen Problemen führen könnte. Beeinträchtigungen von Populationen streng geschützter Arten oder europäischer Vogelarten sind daher nicht zu erwarten.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind in dem Baugebiet Wohngebäude zum dauernden Aufenthalt und Unterkünfte zur Gästebeherbergung. Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements, Pensionen mit Fremdenzimmern und Gästehäuser. Es handelt sich also jeweils um kleinere Einheiten, zumal nicht mehr als 2 Wohneinheiten (Dauerwohnung oder Ferienwohnungen) pro Gebäude zulässig sind.

Weiterhin sind Räume für freie Berufe und ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, um auch darüber einen gewissen Nutzungsmix herzustellen.



Zusätzlich wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die sich am Bestand orientiert und die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken sicherstellt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer zweigeschossigen Bebauung ermöglicht. Beide Regelungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Abweichend vom Ursprungsplan wird zudem die abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude nur bis zu einer Länge von 20 m für eingeschossige und 24 m für zweigeschossige Gebäude zulässt. An das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports bleiben bei der Längenermittlung unberücksichtigt.

#### 4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Eine Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend des Gebäudebestandes im Plangebiet sowie im Umfeld festgesetzt, so dass ein Einfügen in die bestehenden Strukturen gesichert wird. Somit sind maximal 10 m hohe Gebäude zulässig,

#### 4.4 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind über die Straße „Fedderwar-der Deich“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die interne Erschließung ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zuwegung rückwärtiger Grundstücke ist durch eine eingetragene Baulast oder durch Miteigentum zu sichern.

### 5 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	24.07.2014
Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	18.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	16.01.2015
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 (2) BauGB	26.01.2015 – 27.02.2015
Satzungsbeschluss durch den Rat	19.03.2015

Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Butjadingen, den 19.03.2015

\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 6 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu den Inhalten des Umweltberichtes finden sich weitgehende Vorgaben in der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB. Diese Inhalte werden im Folgenden für die vorliegende Bebauungsplanung der Gemeinde Butjadingen dargelegt.

#### 6.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Gemeinde Butjadingen verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 „Fedderwardsiel“ das Ziel, die Entwicklung in einem bestehenden Baugebiet zu forcieren. Dazu soll das im alten Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: „Touristisches Wohngebiet Fedderwardsiel“ festgesetzt werden. Parallel zum Bebauungsplan wird die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan zu einer Sonderbaufläche geändert.

Zu diesem Zweck werden innerhalb des rund 1,2 ha großen Geltungsbereichs folgende Festsetzungen getroffen:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet“ auf rd. 0,99 ha,
- Private Verkehrsfläche auf rd. 0,21 ha.

#### 6.2 Ziele des Umweltschutzes

*Die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden, sofern sie für die Planung relevant sind, nachfolgend wiedergegeben. Weiterhin wird ausgeführt, inwieweit diesen Zielen im Rahmen der Planung entsprochen wird.*

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

§ 1 a (2) BauGB

Für die Planung werden derzeit weitgehend freie Flächen beansprucht und somit zusätzlich versiegelt. Gegenüber der Ursprungsplanung aus dem Jahr 1967, die theoretisch eine 100-

prozentige Versiegelung ermöglichte, wird in der vorliegenden Planung mit maximal 60 % Versiegelung eine Reduzierung erreicht. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*

#### § 1 a Abs. 5 BauGB

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass nur ein kleiner Bereich im Siedlungszusammenhang überplant wird. Gegenüber der Ursprungsplanung ist keine Verschlechterung erkennbar.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

#### § 1 Abs. 6 BauGB

Das FFH-Gebiet *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (DE 2306-301)* liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe (ca. 80 m Abstand) nordöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst zahlreiche Biotoptypen des Wattenmeeres und der Küstenbereiche. In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches wird das FFH-Gebiet durch die Wattflächen und das Grünland der Vordeichflächen geprägt.

Ebenfalls unmittelbar benachbart ist das EU-Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (DE 2210-401)*, das im betrachteten Bereich die gleiche Flächenabgrenzung wie das o.g. FFH-Gebiet aufweist.

Flächen des FFH-Gebietes oder des EU-Vogelschutzgebietes werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen. Durch die bereits bestehenden umliegenden Nutzungen sind erhebliche Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete nicht wahrscheinlich. Gegenüber der Planung des derzeit gültigen Bebauungsplanes sind keine negativen Veränderungen absehbar. Die Belange der europäischen Schutzgebiete stehen also der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

#### § 1 Abs. 1 BNatSchG

Die biologische Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im Plangebiet maßgeblich von der Grünlandnutzung bestimmt, die ein Sukzessions-

geschehen im Baugebiet verhindert. Flächen besonderer Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie besondere Landschaftsausschnitte bleiben unberührt. Zwar kommt es gegenüber dem tatsächlichen Bestand zu Biotopverlusten infolge von Versiegelung. Gegenüber der Ursprungsplanung kommt es aber zu keiner Verschlechterung. In der damals gültigen Fassung sind theoretisch 100% Versiegelung möglich, der maximale Versiegelungsgrad wird in der vorliegenden Fassung dagegen auf 60% begrenzt.

Gehölze sind im Geltungsbereich insgesamt nur spärlich vorhanden. Im Südosten bestehen ca. 7 Bäume jungen bis mittleren Alters. Im Osten wird der Geltungsbereich durch eine dichte Weißdornhecke von den umliegenden Grundstücken abgegrenzt. Im Zentrum des Plangebietes besteht lediglich eine junge Schwarz-Erle.

#### *naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte*

**Nationalpark:** Der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer liegt in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Der Nationalpark ist in der Nähe des Plangebietes etwa lagegleich mit dem FFH-Gebiet bzw. dem EU-Vogelschutzgebiet. Nähere Ausführungen siehe dort.

**gesetzlich geschützte Biotope:** Die Bestimmungen zum gesetzlichen Schutz bestimmter Biotope sind in § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in § 24 NAGBNatSchG normiert. Für diese Biotope sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, gesetzlich untersagt. Weder im Flächennutzungsplan<sup>1</sup> noch im Landschaftsplan<sup>2</sup> bzw. Landschaftsrahmenplan<sup>3</sup> finden sich Hinweise auf geschützte Biotope. Auch die im Zuge des Umweltberichts durchgeführte Biotoptypenkartierung ergab keine Hinweise auf geschützte Biotope.

*Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt

<sup>1</sup> Gemeinde Butjadingen: Flächennutzungsplan (2010)

<sup>2</sup> Gemeinde Butjadingen: Landschaftsplan (1993/1994)

<sup>3</sup> Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan (1992)

sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes untersagen konkrete Handlungen, sie entfalten für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können. Sofern artenschutzrechtliche Verbote durch die geplanten Nutzungen berührt werden, ist in die Prüfung einzustellen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

### **Situation im Plangebiet**

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>4</sup> Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus regelmäßig gemähtem Grünland. Derzeit wurde innerhalb des Plangebietes bereits ein Wohngebäude errichtet, auf dem Grundstück bestehen neben der Bebauung hauptsächlich Scherrasen und junge Sträucher. Im Südosten zeigt das Gebiet Ruderalisierungstendenzen. Dort bestehen zudem ein Schuppen und einige Gehölze, darunter eine Weide mit ca. 45 cm Stammdurchmesser in 1,50 m Höhe sowie jeweils eine Birke, eine Buche und eine Kiefer mit 35-40 cm Stammdurchmesser.

Zusammen mit den Gehölzen der umliegenden Gärten in den Siedlungsgebieten im Süden und Osten bieten diese Strukturen mögliche Brutstandorte für heimische Brutvogelarten. Der Baumbestand könnte sowohl Bruthabitate für Gehölzbrüter und ggf. mit Spalten und Höhlen auch Lebensraumstrukturen für Höhlenbrüter oder Quartiersqualitäten für Fledermäuse aufweisen. Diesbezüglich sind Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von streng geschützten Arten (z. B. Vögeln, Fledermäuse) im Plangebiet nicht auszuschließen.

Die Bedeutung des Grünlandes als potenzieller Brutstandort für Arten des Offenlandes bzw. der Halboffenlandschaften ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der angrenzenden Bebauung und des damit einhergehenden Störungspotenzials nur sehr eingeschränkt.

Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden

---

<sup>4</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

### **Auswirkungen der Planung**

Durch die zur Umsetzung der Planung notwendige Fällung von Bäumen und die Grünlandverluste sind auch Tiervorkommen gefährdet. Daher sollte bei Fällungen von Bäumen eine **Tötung** von Tieren generell durch eine Berücksichtigung der Brut- und Quartierszeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis einschl. Februar) vermieden werden. Bei der Beachtung der terminlichen Beschränkungen ist keine Tötung von Tieren zu befürchten.

Mit dem Verlust von Bäumen kann es zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** kommen. Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen infolge von Überbauung und anthropogener Veränderung der -Freiflächen. Da jedoch in räumlicher Nähe ähnliche Gehölzstrukturen und Grünlandbereiche vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die Aufrechterhaltung der potenziell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert ist (ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin angenommen).

Gehölzvorkommen in räumlicher Nähe sind z.B. die zahlreichen Einzelgehölze innerhalb der umliegenden Grundstücke mit Wohnbebauung.

Erhebliche **Störungen**, die den Fortbestand der Populationen von Vögeln oder Fledermäusen gefährden könnten, werden durch die Bauabsichten an diesem vorbelasteten Standort nicht erwartet, zumal im Umfeld bereits Siedlungsstrukturen vorhanden sind, so dass nur an derartige Strukturen und Störungen (spielende Kinder, Hunde, PKW's ...) angepasste Tierarten zu erwarten sind.

### **Fazit**

Bei Berücksichtigung der Brut- und Setzzeiten für die zur Realisierung der zur Planung notwendigen Fällung der Bäume und der Baumaßnahmen sowie unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet, die einer Planrealisierung grundsätzlich entgegenstehen.

### *landschaftsplanerische Ziele*

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch formuliert für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Ziele.

Dem Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen zufolge liegt das Plangebiet vollständig im Entwicklungsbereich „Siedlung“. Um den „Siedlungsbereich“ herum sollen hochwertige naturnahe Ortsrandstrukturen gesichert werden. Direkt im Süden grenzt ein Entwicklungsbereich „Hohe Marsch“ an, im Norden liegt außerdeichs ein Entwicklungsbereich für „Aufspülungen“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesen Zielen nicht entgegen. Außerdem entfalten die Festsetzungen keine über den ursprünglichen Bebauungsplan hinausgehenden Belastungen, dieser wurde jedoch schon vor dem Landschaftsplan aufgestellt. Die Planung entspricht somit den landschaftsplanerischen Zielen.

## 7 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden zum einen die aktuellen Bestände aufgenommen (April 2014) und zum anderen wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Wesermarschen“. Es liegt in der Untereinheit „Butjadinger Land“, die sich nahezu über den gesamten nördlichen Bereich der butjadingschen Halbinsel erstreckt.<sup>5</sup> Das Butjadinger Land ist reines Marschengebiet, das mit seinen relativ kalkreichen Böden eine ertragreiche Grünlandwirtschaft ermöglicht, die gegenüber der Ackernutzung deutlich überwiegt.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht aus den Salzvegetationskomplexen der Nord- und Ostseeküste. Durch die Eindeichung entwickeln sich Ersatzgesellschaften, die im Falle ausbleibender Bewirtschaftung zu einer Bewaldung führen würden.

#### 7.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Grundlage zur Beurteilung dieses Schutzgutes ist eine Biotoptypen-Erfassung gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2011) vom April 2014, deren Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden. Zudem sind sie als Bestandsplan im Anhang beigelegt. Die fettgedruckten Codes bezeichnen Biotoptypen, die zumindest teilweise im Geltungsbereich liegen.

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp Lage und Beschreibung</b>
<b>BZE</b>	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten Das Gebüsch besteht in relativ kleinflächiger Ausprägung im Nordwesten des Geltungsbereiches. Es wird überwiegend aus Weißdorn ( <i>Crataegus spec.</i> ) gebildet
<b>BZH</b>	Zierhecke Die Zierhecke besteht im Westen direkt im Anschluss an den Geltungsbereich. Sie wird in wesentlichen Teilen von Hainbuchen ( <i>Carpinus betulus</i> ) aufgebaut und ist beschnitten. In südlicher Richtung treten weitere Gehölzarten hinzu, die teilweise als Bäume durchwachsen.
<b>FGR</b>	<b>Nährstoffreicher Graben</b> Im Süden wird der Geltungsbereich von einem Graben begrenzt, der teilweise innerhalb des Plangebietes liegt. Der Graben war zum Zeitpunkt der Untersuchung wasserführend, er hat einen relativ geraden Verlauf und scheint regelmäßig geräumt zu werden. Der Graben ist ca. 2,50 m breit, die Böschung ist um ca.

<sup>5</sup> Meisel, S.: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (1961/62)



<b>Code</b>	<b>Biotoptyp Lage und Beschreibung</b>
	<p>45° geneigt. Im wasserführenden Bereich war zum Zeitpunkt der Untersuchung bis auf einige Exemplare Schilfrohr (<i>Phragmites australis</i>) und wenig Wasserlinse (<i>Lemna spec.</i>) kaum Aufwuchs festzustellen. Die Böschung zum Geltungsbereich zeigt leichte Ruderalisierungstendenzen, außerdem besteht hier Schilf. Teilweise kommen junge Schwarz-Erlen (<i>Alnus glutinosa</i>) auf.</p> <p>An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt ein weiterer Graben, er ist mit ca. 1,50 m schmaler als der obengenannte. Die Böschung zeigt ebenfalls Ruderalisierungstendenzen und ist randlich mit Schilf bestanden.</p>
<b>GEF</b>	<p><b>Sonstiges feuchtes Extensivgrünland</b></p> <p>Grünland nimmt insgesamt den größten Teil des Geltungsbereiches ein, insgesamt überwiegt der intensive Charakter. In Teilbereichen des Geltungsbereiches treten die typischen Arten des Wirtschaftsgrünlandes zurück. Häufig sind hier Weiches Honiggras (<i>Holcus lanatus</i>), Weiche Trespe (<i>Bromus hordeaceus</i>) und Rot-Schwingel (<i>Festuca rubra agg.</i>).</p> <p>Teilweise kommen neben weiteren typischen Arten des Wirtschaftsgrünlandes wie Gewöhnlichem Hornkraut (<i>Cerastium holosteoides</i>), Kriechendem Hahnenfuß (<i>Ranunculus repens</i>), Gewöhnlichem Löwenzahn (<i>Taraxacum officinalis</i>) und Feld-Ehrenpreis (<i>Veronica arvensis</i>) auch mesophile Arten wie Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Scharfer Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>), Wiesen-Klee (<i>Trifolium pratense</i>) und Wiesen-Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>) vor. Eine leichte „Vernachlässigung“ zeigen Arten wie Acker-Schachtelhalm (<i>Equisetum arvense</i>), Behaarte Segge (<i>Carex hirta</i>) und Flatter-Binse (<i>Juncus effusus</i>). Zudem befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung an vielen Stellen Bereiche in denen offener Boden zu erkennen war.</p>
<b>GIF</b>	<p><b>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland</b></p> <p>Die drei wichtigsten Arten des Wirtschaftsgrünlandes sind im Geltungsbereich-Wiesen-Fuchsschwanz (<i>Alopecurus pratensis</i>), Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) und Gewöhnliches Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>). Im Gegensatz zum Extensivgrünland dominieren diese Arten (s.o.). Offene Bodenbereiche kommen hier kaum vor.</p> <p>Die südlich des Geltungsbereiches anschließenden Grünlandbereiche entsprechen ebenfalls weitgehend dem Typ des sonstigen feuchten Intensivgrünlandes.</p>
<b>GRR</b>	<p><b>Artenreicher Scherrasen</b></p> <p>Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht relativ kleinflächig ein artenreicher Scherrasen. Die Artenzusammensetzung besteht im Wesentlichen aus den Arten, die auch im Extensivgrünland vorkommen.</p>
<b>HFS</b>	<p><b>Strauchhecke</b></p> <p>Im Osten wird das Plangebiet von einer ca. 5 m hohen Strauchhecke begrenzt. Die Hecke besteht fast ausschließlich aus durchgewachsenen Sträuchern der</p>



<b>Code</b>	<b>Biotoptyp Lage und Beschreibung</b>
	Art Weißdorn ( <i>Crataegus spec.</i> ). Im nördlichsten Teil der Hecke ist diese beschnitten.
<b>HSE</b>	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten Im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs anschließender Gehölzbestand, der (zumindest in der Nähe des Plangebietes) hauptsächlich durch Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) geprägt ist.
<b>OEL</b>	<b>Locker bebautes Einzelhausgebiet</b> Der Biotoptyp besteht größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches und erstreckt sich über die umgebenden Wohngrundstücke. Diese sind durch relativ große Gärten mit vergleichsweise hohem Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten und Scherrasen geprägt.
<b>OVS</b>	Straße Asphaltierte Straße „Fedderwarder Deich“ nördlich des Untersuchungsgebietes.
<b>OVW</b>	<b>Weg</b> Interner geschotterter Erschließungsweg, teilweise mit aufkommender Vegetation.
<b>OYS</b>	<b>Sonstiges Bauwerk</b> Schuppenartiges Gebäude im Süden des Geltungsbereiches
<b>UHM</b>	<b>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</b> Kommt hauptsächlich im Südosten vor, der Biotoptyp ist geprägt durch verschiedene Gräser und ruderale Arten wie Große Brennnessel ( <i>Urtica dioica</i> ) und Ruprechtskraut ( <i>Geranium robertianum</i> ). Zum Zeitpunkt der Aufnahme bestanden Ablagerungen aus Zweigen eines gefällten Baumes. Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht eine wallartige Struktur, die ebenfalls diesem Biotoptyp zugeordnet werden kann.

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Plangebiet um seit vielen Jahren weitgehend unbebautes Bauland, das als Grünland genutzt wird. Das Grünland weist in Teilbereichen einen intensiven Charakter auf, in anderen Bereichen treten Arten des Wirtschaftsgrünlandes zugunsten von mesophilen oder ruderalen Arten zurück, dort weist das Grünland einen extensiven Charakter auf. Im Osten wird das Gebiet durch eine Feldhecke aus Weißdorn von den umliegenden Wohngrundstücken abgegrenzt. Gehölze kommen im Plangebiet selbst kaum vor, dagegen sind sie in den angrenzenden Bereichen vergleichsweise häufig.

### 7.1.2 Boden, Wasser, Klima und Luft

Die Angaben zu diesen Schutzgütern sind im Wesentlichen dem NIBIS® KARTENSERVEN<sup>6</sup> entnommen. Der Boden im Geltungsbereich wird, wie auch der Großteil der Böden in der weiteren Umgebung, durch den Bodentyp Kalkmarsch beschrieben. In der Regel gilt dieser Bodentyp auf Grund seiner hohen natürlichen Fruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden. Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt 2 dm unter der Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei 13 dm unter der Geländeoberfläche. Insgesamt sind die Böden also stark vom Grundwasser beeinflusst. Nördlich des Geltungsbereiches grenzen außerhalb des Deichs die in der Regel schützenswerten Böden des Bodentyps Rohmarsch an.

Der Marschenbereich hat für die Neubildung des Grundwassers insgesamt eine geringe Bedeutung, so ergibt sich auch für den Geltungsbereich eine Neubildungsrate von unter 51 mm pro Jahr. Das Schutzpotenzial für das Grundwasser ist insgesamt hoch, so dass das Grundwasser relativ ungefährdet ist. Infolge der Küstennähe ist das oberflächennahe Grundwasser versalzen.

Als Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes zwei Gräben an der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches zu nennen. Im Nordosten schließen sich nach der Deichanlage die Wattflächen der Nordsee an. Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Etwa 150 m südlich des Plangebietes verläuft das „Eckwarder Sieltief“, dieses mündet wenige hundert Meter östlich in das „Fedderwarder Sieltief“, das wiederum kurze Zeit später über den Fedderwarder Hafen in die Nordsee mündet.

Der Klimahaushalt ist im betrachteten Bereich deutlich durch die Nähe zur Nordsee bestimmt. Die Wasserflächen wirken sich ausgleichend auf die Lufttemperaturen aus und bewirken eine hohe Luftfeuchte. Die Durchschnittstemperatur beträgt in den Sommermonaten 13°C und in den Wintermonaten 4°C. Die Niederschläge sind über das Sommer- und Winterhalbjahr relativ gleich verteilt (Sommerhalbjahr: 379 mm, Winterhalbjahr: 331 mm). Aufgrund der im Vergleich zu Landflächen geringen Oberflächenrauigkeit der Wasserflächen entsteht eine stärkere Windexposition der küstennahen Bereiche. Hierbei herrschen westliche bis nordwestliche Winde vor.

Die Luftqualität Fedderwardersiels ist insgesamt durch eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und des Fehlens größerer emittierender Industriebetriebe ist auch für das Plangebiet von einer günstigen Situation auszugehen.

### 7.1.3 Landschaft und landschaftsgebundene Erholung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das Plangebiet im Wesentlichen durch die weitgehende Abwesenheit von Gehölzen und die Grünlandnutzung geprägt. Nur im Südwesten wurde bisher ein Wohngebäude errichtet, es ist jüngerer Datums und der Garten noch kaum entwickelt. Der Geltungsbereich ist hauptsächlich von Wohngrundstücken bzw. Gehölzen umgeben. Die Nordsee mit ihren Wattflächen ist vom Plangebiet aufgrund des vorgelagerten Deiches nicht sichtbar. Nach Süden schließen offene Grünlandbereiche an den Geltungsbereich

---

<sup>6</sup> LBEG: NIBIS@Kartenserver (Stand Juli 2014)

an. Durch die bestehende Bebauung und die Gehölze ist das Plangebiet von der Straße „Langwarder Deich“ kaum einsehbar, Sichtachsen bestehen nicht.

Mit Blick auf die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders hervorzuheben ist innerhalb des Gebietes selbst lediglich die durchgewachsene Weißdornhecke an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Vom Gebiet aus eröffnet sich nach Süden der Blick auf die für den Naturraum typischen offenen Grünlandflächen, die im Hinblick auf die Eigenart hervorzuheben sind.

In unmittelbarer Nähe des Gebietes ist dies die Deichanlage mit der dahinter liegenden Rohmarsch und den Meeresbereichen. Des Weiteren die Wohngrundstücke mit relativ großen, gestalteten Gartenanlagen mit hohem Scherrasenanteil und großem Baumbestand.

#### **7.1.4 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Derzeit ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches planungsrechtlich Bauland gemäß B-Plan Nr.6, das aktuell einer Grünlandnutzung unterliegt. Bisher wurde ein einziges Wohnhaus im Südwesten des Gebietes realisiert.

Fedderwardersiel besitzt touristische Infrastrukturen, wie z.B. eine Vielzahl an Ferienhäusern und einen größeren Campingplatz. In der Nähe des Hafens, der ebenfalls eine touristische Anziehungskraft entfaltet, befinden sich wenige Gastronomiebetriebe und ein kleiner Lebensmittelladen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in etwa 2,5 km Entfernung in Burhave.

Relevante Lärmbelastungen des Bereichs sind nicht bekannt. Verkehrslärm könnte durch die Nutzung der Straße „Fedderwarder Deich“ entstehen, das dortige Verkehrsaufkommen ist generell aber sehr gering. Durch die angrenzenden Wohngrundstücke können für sie typische geringfügige Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken. Geruchsimmissionen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung südlich des Geltungsbereiches nicht vollständig auszuschließen. Durch die umgebenden Siedlungslagen und die hohe Frischluftzufuhr durch die küstennahe Lage sind erhebliche Belastungen aber nicht wahrscheinlich.

Als sonstige Sachgüter sind bestehende Gebäude und die bestehende Erschließungsinfrastruktur zu nennen. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich möglicherweise Reste eines Infanteriewerkes mit Bunker aus dem 1. Weltkrieg (Langwarden, FStNr. 139), welches zum äußeren Verteidigungsring der Stadt Wilhelmshaven gehörte.

#### **7.1.5 Wechselbeziehungen**

Wechselwirkungen bestehen insofern, als das die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden.

Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die die Landschaft prägt und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

## 7.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Biotopausstattung ist bei Nichtdurchführung der Planung langfristig von einer Bebauung mit Wohnhäusern entsprechend der ursprünglichen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und der damit zusammenhängenden Gartennutzung auszugehen. Der Umweltzustand würde sich voraussichtlich nicht verändern. Durch die bisher schleppende Umsetzung der Planung ist es möglich, dass die bisher bestehenden relativ extensiven Grünlandbereiche noch länger bestehen würden.

## 7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Fedderwardersiel“ wird eine derzeit als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung für touristisches Wohnen festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher vorgesehen über die Straße „Fedderwarder Deich“. Die innergebietliche Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße. Zur Umsetzung der Planung ist die Fällung von ca. 8 Gehölzen notwendig.

Insgesamt werden im Bebauungsplan Nr. 6 mit der 1. Änderung folgende Festsetzungen getroffen:

<b>Sonstiges Sondergebiet Zweckbest. Touristisches Wohngebiet Fedderwardersiel</b> (zu erwartende Versiegelung bei einer GRZ von 0,4) zzgl. 50 % möglicher Überschreitung durch Nebenanlagen)	9.892  (5.935)
<b>Private Straßenverkehrsfläche</b>	2.061 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.953 m<sup>2</sup></b>

### 7.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Versiegelte Flächen erfüllen kaum bis keine Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften. Gegenüber der Ursprungsplanung wird der theoretisch mögliche Versiegelungsgrad von 100% auf 60% verringert. Es ergeben sich aus den vorgesehenen Festsetzungen demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mit der Änderung der Planung werden aufgekommene Gehölze, die im Ursprungs-B-Plan nicht als zu erhalten festgesetzt waren, überplant.

### 7.3.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima / Luft

Gegenüber der Ursprungsplanung mit möglichen Versiegelungsraten von bis zu 100% kommt es durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt zu einem geringeren Versiegelungsgrad. Gegenüber der Ursprungsplanung lässt sich somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erkennen, vielmehr werden versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen wie Verluste der Naturhaushalts- und Biotopfunktion sowie Störungen des Wasserhaushaltes minimiert.

### **7.3.3 Auswirkungen auf Landschaft und landschaftsgebundene Erholung**

Das Gebiet wird künftig mit Wohngebäuden bebaut sein. Dadurch verändert sich die bisher als Grünland genutzte Landschaft. Gleichzeitig besteht um das Wohngebiet herum bereits Wohnbebauung, so dass ein zusammenhängender Siedlungsbereich geschaffen wird. Der rechtsgültige Bebauungsplan von 1967 ermöglichte den Bau von zweigeschossigen Gebäuden, dies wird in der neuen Planung beibehalten. Die Planung lässt somit gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen erkennen.

### **7.3.4 Auswirkungen auf Mensch, Kultur und Sachgüter**

Aufgrund der Lage im Umfeld bestehender Siedlungsgebiete und landwirtschaftlich genutzter Flächen sind bei der Planung folgende Auswirkungen auf den Mensch zu beachten:

#### Lärm

Verkehrslärm wirkt hauptsächlich durch die Straße „Fedderwarder Deich“ auf das Plangebiet ein. Generell ist die Straße nur sehr mäßig befahren, so dass keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Durch die Planung kommt es voraussichtlich zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einem erhöhten Lärmpegel. Dennoch lassen sich durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Verkehrslärm absehen.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan keine weiteren relevanten Lärmimmissionen für die umgebenden Wohnnutzungen. Mögliche Geräuschemissionen, die aus der Nutzung entstehen (z.B. Geschrei, Geräusche durch Gartenarbeit usw.), gehen grundsätzlich nicht über die zu erwartende Geräuschemissionen eines allgemeinen Wohngebietes aus der Ursprungsplanung hinaus.

#### Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt in der Nähe landwirtschaftlicher Flächen. Landwirtschaftliche Immissionen in Form von Gerüchen sind möglich und müssen von zukünftigen Bewohnern toleriert werden. Durch die Planung sind keine relevanten Geruchsemissionen zu erwarten.

Das bereits bestehende Wohnhaus wird von der Planung bestätigt, der alte Schuppen würde bei Umsetzung der Planung beseitigt. Die vorhandene technische Infrastruktur wird für die Erschließung benötigt. Weitere Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine weiteren Betroffenheiten entstehen.

#### Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich möglicherweise Reste eines Infanteriewerkes mit Bunker aus dem 1. Weltkrieg (Langwarden, FStNr. 139), welches zum äußeren Verteidigungsring der Stadt Wilhelmshaven gehörte. Hierzu wird besonders auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen.

### **7.3.5 Auswirkungen auf Wechselwirkungen**

Besondere Auswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen, die vorstehend schon schutzgutbezogen genannt sind, sind nicht zu erwarten.

## **7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

### **7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

- Berücksichtigung von Brutzeiterminen (Artenschutz)
- Nutzung einer innerörtlichen Teilfläche im bestehenden Siedlungszusammenhang (keine Neuerschließung und Versiegelung unbelasteter Räume).
- Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Nutzung einer Fläche, die einen bestehenden Siedlungszusammenhang erweitert, um die offene Landschaft nicht unnötig zu belasten.

### **7.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 ist ein allgemeines Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ähnliche Festsetzungen werden auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B getroffen.

Darüber hinaus kommt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 die BauNVO 1990 zum Tragen. Hierdurch wird die zulässige Versiegelung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50 v. Hundert beschränkt. Nach jetzigem Planungsrecht gilt die BauNVO 1962, die rein rechnerisch eine Versiegelung bis zu 100 % zulässt. Es lässt sich somit feststellen, dass kein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a, Abs. 3 BauGB) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Eine Bilanzierung wird nicht durchgeführt, da gegenüber der Ursprungsplanung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erkennbar sind. Durch die Verringerung des theoretisch möglichen Versiegelungsgrades von 100% ist gegenüber der Planung von 1967 sogar eine Verbesserung des Umweltzustandes zu erwarten. Die Gehölze im Geltungsbereich sind voraussichtlich erst seit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im Jahr 1967 aufgekommen. Die Gehölze müssen bei einer notwendigen Fällung daher nicht ersetzt werden, die Beachtung des speziellen Artenschutzes wird vorausgesetzt.

## **7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auf Grundlage der Ursprungsplanung wurde in den letzten 40 Jahre lediglich ein Wohnhaus verwirklicht. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die Umsetzung forcieren während der Charakter der Ursprungsplanung möglichst erhalten bleibt. Durch anderweitige Planmöglichkeiten wären teilweise stärkere Auswirkungen zu erwarten.

## 8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 8.1 Verwendete Verfahren sowie Schwierigkeiten

Zur Durchführung der Umweltprüfung und Dokumentation im Umweltbericht wurde eine örtliche Erfassung der Biotoptypen im April 2014 durchgeführt. Zudem wurden allgemein verfügbare Quellen ausgewertet (s. Angaben im Text).

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht. Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### 8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden.

Die Gemeinde Butjadingen wird Hinweise zu unvorhergesehenen Umweltauswirkungen der Planung aufnehmen und diese dokumentieren, soweit solche Hinweise aus der Bevölkerung oder von den für die Umweltüberwachung zuständigen Behörden oder auf sonstigem Weg der Gemeinde zur Kenntnis gelangen. Bei Bedarf wird die Gemeinde Butjadingen diesen Hinweisen nachgehen und Maßnahmen zur Bewältigung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen der Planung einleiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **Hinweise auf Altablagerungen** bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemäß der §§ 10 und 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort **Kulturdenkmale** befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Der Bauherr ist gegebenenfalls verpflichtet, vor Baubeginn auf Anforderung der Denkmalschutzbehörde archäologische Ausgrabungen durchführen zu lassen.

### 8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Butjadingen verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 „Fedderwardersiel“ das Ziel, die Entwicklung in einem bestehenden Baugebiet zu forcieren. Dazu soll das im alten Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: „Touristisches Wohngebiet Fedderwardersiel“ festgesetzt



---

werden. Zu diesem Zweck werden innerhalb des rund 1,2 ha großen Geltungsbereichs folgende Festsetzungen getroffen:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Touristisches Wohngebiet auf rd. 0,99 ha,
- Private Verkehrsfläche auf rd. 0,21 ha,

Gegenüber der Ursprungsplanung, die theoretisch einen Versiegelungsgrad von 100% ermöglichte, werden mit der vorliegenden Änderung nur noch 60% Versiegelung zugelassen. Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan treten keine negativen Umweltauswirkungen auf, damit lässt sich kein Eingriff konstatieren.